

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malma Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Malma Backes Samfällighetsförening. Föreningens andel är 28,25%. Samfälligheten förvaltar värme, vatten, sophämtning, gårdsskötsel, carportar, snöröjning, kvarterslokal.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:2	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:35	1989	Uppsala, Friköpt under 2011
VALSÄTRA 64:47	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:33	1989	Uppsala

Fastigheterna är försäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

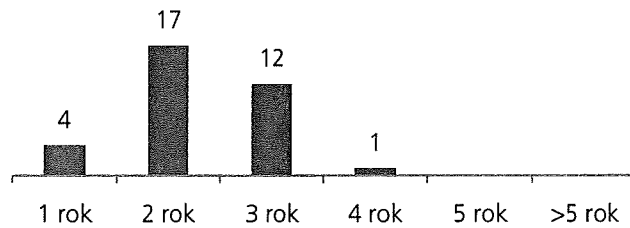
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2427 kvadratmeter, varav 2374 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 53 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Kvartersgården	Föreningen äger del i gemensamhetslokal genom samfällighetsföreningen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Målning av cykelförråd	2011	
Takarbete 5A-B 5K-L	2009	Inspektion och komplettering av takpapp, justering av läkt samt komplettering med nockband.
Målning av fönster	2007	
Planerad åtgärd	År	
Målning av trapphus	2012	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Riflex AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 34 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Radhuset på Malma Backe 7S friköptes 2011-05-19.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Teresa Adriana Miranda Maureira	Ledamot
Uwe Zimmermann	Ledamot
Lars Anders Vestling	Ledamot
Åsa Susanna Larsson	Ledamot

Gerd Anita Strandberg	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	Borev Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	------------------------

Valberedning

Gunilla Ohlén	Sammanställande
Torsten Ålsjö	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Radhuset på Malma Backe 7S friköptes 2011-05-19.

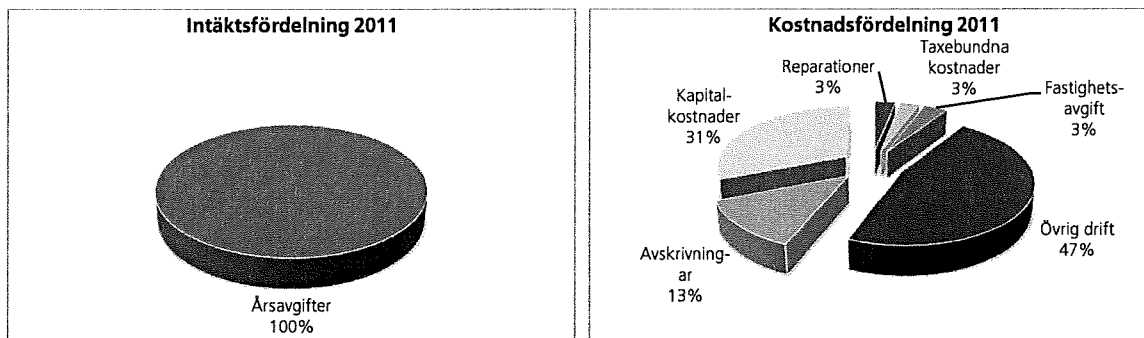
Översyn av ventilationssystemet och OVK har utförts. Målat cykelförråden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Målning av trapphus är beställt och kommer ske under våren 2012. Våtrumsbesiktning planeras.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2374 kvm bostäder och 53 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	909	920	940	915
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 377	6 740	6 891	7 309
Elkostnad/kvm totalyta	21	10	21	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	230	178	253	366

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 512 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 501 096
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 161 067
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 915
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	3 271 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **3 271 114**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 158 914	2 184 492
Övriga rörelseintäkter		0	8
		2 158 914	2 184 500
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-167 606	-66 068
Reparationer		-52 681	-17 109
Taxebundna kostnader		-51 167	-24 835
Övriga driftskostnader		-595 675	-568 294
Fastighets katt/Fastighetsavgift		-64 130	-62 955
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-38 237	-83 234
Personalkostnader		-41 740	-52 555
Avskrivningar		-227 430	-229 879
		-1 238 666	-1 104 929
RÖRELSERESULTAT		920 249	1 079 571
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 627	812
Räntekostnader		-559 009	-432 895
		-557 382	-432 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		362 867	647 488
EXTRAORDINÄRA POSTER			
	Not 3		
Extraordinära intäkter		7 901 396	0
Extraordinära kostnader		-2 763 166	0
		5 138 230	0
ÅRETS RESULTAT		5 501 096	647 488

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	20 744 362	23 003 169
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		20 744 362	23 003 169
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 747 862	23 006 669
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		2 805	2 924
Övriga fordringar		118 416	118 416
Förutbetalda kostnader	Not 6	153 480	108 691
		274 701	230 031
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		259 598	259 959
SBC klientmedel i SHB		1 048 779	835 750
		1 308 376	1 095 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 583 077	1 325 740
SUMMA TILLGÅNGAR		22 330 939	24 332 409

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 7		
Inbetalda insatser		2 626 066	9 295 673
Fond för yttre underhåll	Not 8	899 520	830 605
		3 525 586	10 126 278
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 229 982	-2 808 555
Årets resultat		5 501 096	647 488
		3 271 114	-2 161 067
SUMMA EGET KAPITAL		6 796 700	7 965 211
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	14 780 000	15 640 000
		14 780 000	15 640 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	360 000	360 000
Leverantörsskulder		135 120	53 948
Övriga kortfristiga skulder		28 600	35 906
Upplupna kostnader	Not 10	51 821	97 808
Förutbetalda avgifter och hyror		178 698	179 536
		754 239	727 198
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 330 939	24 332 409
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	23 307 000	25 725 035
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,88%	0,88%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 158 914	2 184 492
	2 158 914	2 184 492

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	-6 942
Fastighetsskötsel enligt beställning	17 599	4 027
Städning entreprenad	64 536	57 860
OVK Obl. Ventilationskontroll	73 250	0
Hissbesiktning	3 270	3 240
Gård	388	0
Serviceavtal	8 478	7 883
Förbrukningsmateriel	85	0
	167 606	66 068

Reparationer		
Brf Lägenheter	0	2 933
Gemensamma utrymmen	29 182	0
Tvättstuga	4 854	2 728
Entré/trapphus	0	2 008
VVS	2 504	757
Värmeanläggning/undercentral	4 434	0
Hiss	10 662	2 526
Fasad	1 045	0
Fönster	0	6 157
	52 681	17 109

Taxebundna kostnader		
Ej	51 167	24 835
	51 167	24 835

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28 802 309	28 802 309
Nyanskaffningar	-2 163 166	0
Utgående anskaffningsvärde	26 639 143	28 802 309
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 780 049	-2 550 169
Årets avskrivningar enligt plan	-227 430	-229 879
Utgående avskrivning enligt plan	-3 007 479	-2 780 049
Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-3 019 091	-3 019 091
Utgående nedskrivning	-2 887 302	-3 019 091
Planenligt restvärde vid årets slut	20 744 362	23 003 169
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 091 038	3 729 483
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 895 000	12 895 000
Taxeringsvärde mark	4 747 000	4 747 000
	17 642 000	17 642 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	17 349 000	17 349 000
Lokaler	293 000	293 000
	17 642 000	17 642 000
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 323	19 323
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	19 323	19 323
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-19 323	-19 323
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 323	-19 323
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring	15 045	14 443
Samf Malma Backe	138 435	94 248
	153 480	108 691

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 626 066	-6 669 607	0	9 295 673
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	899 520	68 915	0	830 605
Summa bundet eget kapital	3 525 586	-6 600 692	0	10 126 278
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 229 982	-68 915	647 488	-2 808 555
Årets resultat	5 501 096	5 501 096	-647 488	647 488
Summa fritt eget kapital	3 271 114	5 432 181	0	-2 161 067
Summa eget kapital	6 796 700	-1 168 511	0	7 965 211

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	830 605	761 690
Reservering enligt stadgar	68 915	68 915
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	899 520	830 605

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,483 %	3 140 000	3 500 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	4,350 %	7 000 000	7 000 000	2013-12-20
Swedbank Hypotek AB	3,445 %	2 000 000	2 500 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	3,080 %	3 000 000	3 000 000	2013-06-25
Summa skulder till kreditinstitut		15 140 000	16 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-360 000	
		14 780 000	15 640 000	

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 351	1 574
Ränta	47 470	41 796
Extern revisor	0	25 000
Styrelsearvode	0	22 400
Arbetsgivaravgifter	0	7 038
	51 821	97 808

UPPSALA den 26 / 4 2012



Åsa Susanna Larsson
Ledamot



Teresa Adriana Miranda Maureira
Ledamot

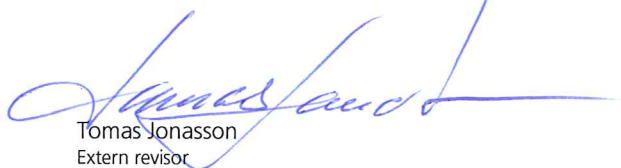


Lars Anders Vestling
Ledamot



Uwe Zimmermann
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2012



Tomas Jonasson
Extern revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malma Backe org.nr. 716422-3443

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Malma Backe, för år 2011

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

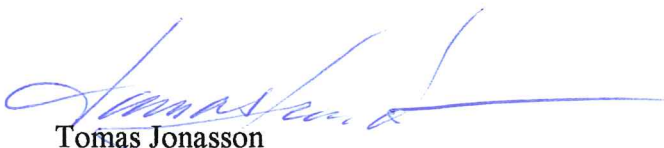
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2012.06.15



Tomas Jonasson

Godkänd revisor